



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,
Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Os valores estão expressos em R\$ mil, exceto quando indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

A BR Properties é uma das principais empresas de investimento em imóveis comerciais de renda no Brasil, com foco na aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, incluindo edifícios de escritório e galpões industriais e de logística localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil. A BR Properties adota uma postura dinâmica de monitoramento do mercado imobiliário comercial brasileiro a fim de antecipar tendências de oferta e demanda nas diversas regiões onde atua de forma a avaliar as melhores oportunidades de aquisição ou venda, com o fim de maximizar a rentabilidade dos seus investimentos.

A companhia finalizou o ano com 44 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 655 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$ 7.302.370. A companhia possui 5 terrenos, que correspondem hoje a 74 mil m² de ABL.

Das 44 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término de 2016:

- 37 ou 527 mil m² são de edifícios de escritório;
- 1 ou 47 mil m² são de galpões industriais e de logística;
- 1 ou 6 mil m² são de imóveis destinados ao varejo;
- 5 ou 74 mil m² são de terrenos.

PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS OCORRIDOS EM 2016

A despeito do turbulento cenário econômico e político brasileiro que marcou o ano de 2016, a BR Properties manteve sólidos resultados operacionais, com taxa de vacância do portfólio em nível inferior a vacância média dos principais mercados corporativos do país, além de uma taxa de inadimplência baixa, demonstrando a resiliência de seu portfólio premium.

O ano de 2016 foi um dos mais desafiadores para a Companhia e para o seu setor. Além das limitações operacionais decorrentes do cenário macroeconômico brasileiro, o ciclo do mercado de propriedades comerciais no país passou por seu pior momento, fortemente impactado pelo excesso da oferta de novos empreendimentos nas principais regiões do Brasil.

Diante desse cenário, a empresa manteve o foco na gestão do caixa e das dívidas, na reciclagem do portfólio e na manutenção dos contratos de locação, apresentando ao final do exercício resultados operacionais e financeiros positivos.

Ao analisar, especificamente, o último trimestre do ano, é possível observar sinais de uma retomada da economia brasileira, como a melhora nos índices de confiança do consumidor e dos empresários, a desaceleração da inflação e o início de uma gradual queda na taxa de juros.

Os reflexos do otimismo do mercado já podem ser vistos nos resultados operacionais da Companhia. Dos 25 mil m² de novas locações realizadas em 2016, 86% ocorreu nos meses de novembro e dezembro, implicando em uma redução de aproximadamente 3 pontos percentuais nas taxas de vacância do portfólio, quando comparado com o terceiro trimestre do ano.

O portfólio da Companhia fechou o ano com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 11,8% e 19,8%, respectivamente; e a taxa de inadimplência do portfólio foi de 0,3%.

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$ 505.256 em 2016, uma redução de 35% em relação ao ano passado. Tal redução é explicada principalmente pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de propriedades ocorridas em 2015 e 2016.

A receita bruta da Companhia em 2016 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$ 486.728, uma redução de 36% em relação a 2015, e representando 96,3% da receita bruta consolidada;

- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$ 18.528, uma redução de 2% em relação a 2015, e representando 3,7% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do exercício totalizou R\$ 465.681, o que corresponde a uma redução de 35% em relação ao ano passado.

O EBITDA ajustado, excluídos resultados não caixa como avaliação das propriedades a valor justo, provisão de bônus e plano de opções, além de resultados não recorrentes como o impacto dos impostos (ITBI) pagos na reestruturação societária da Companhia, alcançou R\$ 366.002, redução de 40% em comparação com 2015, com uma margem EBITDA ajustada de 79%, uma das mais altas do setor.

O EBITDA utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$ 138.160 no ano, atingindo uma margem EBITDA de 30%, conforme demonstrado a seguir:

	2016
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício - Antes de PNC	30.579
Participações dos não controladores	(1.733)
Depreciação	423
Impostos Diferidos	(80.389)
Provisão para IR e CSSL	49.238
Resultado Financeiro	140.042
EBITDA	138.160
Margem EBITDA	30%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	3.283
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Investimentos	152.285
Provisão de Bônus	9.227
Provisão de Stock Option	1.806
PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	2.675
Tributação (ITBI) na Reestruturação Societária	58.567
EBITDA Ajustado	366.002
Margem EBITDA Ajustado	79%
O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de real estate para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$ 74.553 em 2016, com margem de 16%. Esse resultado reitera a capacidade da BR Properties de gerar valor ao acionista mesmo diante de um cenário de deterioração econômica.	
O lucro líquido registrado ao final do exercício foi de R\$ 28.846.	

VENDAS DE ATIVOS

Brookfield

No dia 22 de janeiro de 2016, a BR Properties S.A. concluiu, nos termos de contrato celebrado em 10 de agosto de 2015 ("Contrato"), a alienação dos conjuntos nº 41, 42, 51, 52, 61, 62, 91, 92, 101 e 102, do "Edifício Cidade Jardim", situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a fundo de investimento imobiliário que integra o grupo econômico da Brookfield, concluindo, assim, a transação prevista no Contrato. O valor total bruto da referida alienação prevista nesse comunicado foi de R\$130.000.

Blackstone

Em 06 de janeiro de 2016, a Companhia concluiu nos termos do contrato celebrado em 03 de agosto de 2015, a venda à BRE Ponte Participações S.A., de um galpão denominado "Galpão Palmares", localizado na Cidade de Ipojuca, Estado de Pernambuco, e de um imóvel denominado "Varejo Barra da Tijuca", localizado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, por meio da venda da totalidade das quotas detidas pela Companhia na BRPR 64 Empreendimentos e Participações Ltda. O valor bruto total da referida alienação foi de R\$121.966.

A conclusão da venda do último imóvel ("Galpão DF") constante do Contrato, por meio da venda de participação societária em subsidiária da Companhia, no valor bruto estimado de R\$93.678, ocorreu em 27 de julho de 2016.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

DE 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ativo					Passivo				
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (nota 4)	921.924	656.899	966.191	1.230.305	Empréstimos e financiamentos (nota 11)	476.643	586.464	547.174	680.180
Instrumentos financeiros (nota 22)	–	1.670	–	1.670	Instrumentos financeiros (nota 22)	800	–	800	–
Contas a receber de clientes (nota 25)	67.332	33.683	104.660	109.360	Contas a pagar	5.355	1.056	5.948	3.817
Tributos a recuperar (nota 6)	25.504	65.921	34.000	117.049	Obrigações fiscais (nota 13)	2.972	13.952	3.472	19.453
Contas a receber de partes relacionadas	–	–	–	647	Provisão para imposto de renda e contribuição social (nota 12)	2.450	97	3.317	5.913
Despesas antecipadas	6.756	4.180	7.496	9.672	Provisão para gratificação a empregados e administradores	7.020	11	8.370	11
Dividendos e JCP a receber (nota 21)	2.718	10.441	–	–	Salários e encargos sociais a pagar	1.029	6.182	1.893	7.499
Outros ativos circulantes (nota 7)	15.721	60.808	15.805	71.193	Dividendos a pagar	6.851	2.723	6.851	3.380
Total do ativo circulante	1.039.955	833.602	1.128.152	1.539.896	Outros passivos circulantes (nota 14)	56.057	7.913	58.648	50.636
Não circulante					Total do passivo circulante	559.177	618.398	636.473	770.889
Outros ativos não circulantes (nota 7)	52.778	13.401	62.272	17.287	Empréstimos e financiamentos (nota 11)	2.581.898	2.261.909	2.814.574	2.936.486
Imposto de renda e contribuição social diferidos (nota 12)	–	12.713	8.819	12.713	Imposto de renda e contribuição social diferidos (nota 12)	396.154	–	589.787	728.371
Tributos a recuperar (nota 6)	205.622	–	205.622	–	Contingências (nota 15)	21.996	22.861	23.069	23.102
Investimentos (nota 8)	718.937	3.863.235	–	–	Outros passivos não circulantes (nota 14)	387.486	–	387.486	363
Imobilizado	10.011	8.334	10.455	8.786	Total do passivo não circulante	3.387.524	2.284.770	3.814.916	3.688.322
Propriedades para investimentos (nota 9)	6.093.699	2.257.127	7.210.370	7.028.639	Patrimônio líquido (nota 16)				
Intangível (nota 10)	554.842	554.842	554.842	554.842	Capital social	2.361.522	2.361.522	2.361.522	2.361.522
Total do ativo não circulante	7.635.889	6.709.652	8.052.380	7.622.267	Gastos com emissão de ações	(47.288)	(47.288)	(47.288)	(47.288)
					Reservas de capital	2.327.658	2.722.848	2.327.658	2.722.848
					Reservas de lucros	87.251	–	87.251	–
					Lucros (prejuízos) acumulados	–	(396.996)	–	(396.996)
					Total do patrimônio líquido antes da participação dos não controladores	4.729.143	4.640.086	4.729.143	4.640.086
					Participação de não controladores	–	–	–	62.866
					Total do patrimônio líquido	4.729.143	4.640.086	4.729.143	4.702.952
						–	–	–	–
					Total do passivo	8.675.844	7.543.254	9.180.532	9.162.163
Total do ativo	8.675.844	7.543.254	9.180.532	9.162.163					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita operacional líquida (Nota 17)	148.324	142.939	465.681	714.880
Lucro bruto	148.324	142.939	465.681	714.880
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas gerais e administrativas (Nota 18)	(115.144)	(56.831)	(157.408)	(100.305)
Honorários da administração	(11.428)	(18.162)	(11.428)	(18.162)
Plano de opção de compras de ações	(1.806)	(4.048)	(1.806)	(4.048)
Equivalência patrimonial (nota 8)	72.023	(192.863)	–	–
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (nota 19)	37	(94.271)	(3.286)	(109.686)
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	(11.309)	(34.454)	(152.284)	(551.487)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	80.698	(257.690)	139.469	(68.808)
Receitas financeiras (nota 20)	313.041	76.660	354.544	99.253
Despesa financeira (nota 20)	(382.506)	(737.263)	(494.585)	(838.628)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	11.233	(918.293)	(572)	(908.183)
	–	–	–	–
Imposto de renda e contribuição social (nota 12)	17.613	148.655	31.151	138.411
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	28.846	(769.638)	30.579	(769.772)
Resultado atribuído aos acionistas:				
Controladores	28.846	(769.638)	28.846	(769.638)
Não controladores	–	–	1.733	(134)
Resultado líquido básico por lote de mil ações - R\$	0,10	(2,58)	0,10	(2,58)
Resultado líquido diluído por lote de mil ações - R\$	0,10	(2,58)	0,10	(2,58)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receitas	153.344	121.867	351.872	221.721
Receitas de aluguel e prestação de serviços	165.904	156.333	505.256	774.762
Outras receitas	(12.560)	(34.466)	(153.384)	(553.041)
Outras receitas	37	–	–	–
Reversão/(constituição) de provisão para devedores duvidosos	(1.289)	(12)	(1.100)	(1.554)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(11.309)	(34.454)	(152.284)	(551.487)
Insuamos adquiridos de terceiros	(35.778)	(120.694)	(76.769)	(171.685)
Outros	(35.778)	(120.694)	(76.769)	(171.685)
Insuamos adquiridos de terceiros	(35.778)	(26.423)	(73.483)	(61.999)
Outros	–	(94.271)	(3.286)	(109.686)
Valor adicionado bruto	117.566	1.173	275.103	50.036
Retenções	(392)	(325)	(423)	(552)
Retenções (depreciação e amortização)	(392)	(325)	(423)	(552)
Valor adicionado líquido produzido	117.174	848	274.680	49.484
Valor adicionado recebido em transferência	385.064	(116.202)	354.079	99.253
Resultado de equivalência patrimonial	72.023	(192.863)	–	–
Receitas financeiras	313.041	76.660	354.079	99.253
Valor adicionado para distribuição	502.238	(115.354)	628.759	148.737
Distribuição do valor adicionado:	502.238	(115.354)	628.759	148.737
Pessoal	22.442	28.295	30.349	35.385
Remuneração direta	20.764	26.362	26.947	32.106
Benefícios	901	766	1.885	1.591
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS	777	1.167	1.517	1.688
Impostos taxas e contribuições	68.444	(111.275)	73.711	(55.504)
Federais	8.700	(124.860)	12.857	(70.988)
Municipais	59.744	13.585	60.854	15.484
Remuneração do capital de terceiros	382.506	737.264	494.120	938.628
Juros	306.002	348.298	395.085	545.666
Outras	76.504	388.966	99.035	392.962
Variação cambial	–	362.111	–	362.111
Amortização de custos de transação	53.220	6.398	74.169	10.082
Outros	23.284	20.457	24.866	20.769
Remuneração do capital próprio	28.846	(769.638)	30.579	(769.772)
Resultados retidos	28.846	(769.638)	28.846	(769.638)
Participação de não controladores	–	–	1.733	(134)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 (Em milhares de Reais)

	Reserva de capital		Reservas de lucro		Lucros (prejuízos) acumulados		Participação dos acionistas não controladores		Total do patrimônio líquido	
	Capital social subscrito e integralizado	Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Reserva de incorporação	Reserva legal	Retenção de lucros	Total	63.030	6.068.146	6.068.146
Saldos em 31 de dezembro de 2014	2.361.522	(47.288)	15.021	2.703.779	123.069	849.013	6.005.116	63.030	6.068.146	6.068.146
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	–	–	4.048	–	–	–	4.048	–	–	4.048
Pagamento de dividendos adicionais propostos	–	–	–	–	–	(599.440)	(599.440)	–	–	(599.440)
Dividendo adicional proposto	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Outras movimentações	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	–	–	–	–	–	–	–	(30)	(30)	(30)
Destinações do resultado do exercício:										
Absorção dos prejuízos acumulados	–	–	–	–	(123.069)	(249.573)	372.642	–	–	–
Saldos em 31 de dezembro de 2015	2.361.522	(47.288)	19.069	2.703.779	–	(396.996)	4.640.086	62.866	4.702.952	

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de Reais)

ii. Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;

iii. Amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia), exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;

iv. Alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;

v. Cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;

vi. Não observância, pela Companhia, do índice financeiro a ser apurado pelo Auditor Independente trimestralmente, e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 30 de setembro de 2012: índice financeiro decorrente do quociente da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).

Cessão de Créditos Imobiliários

A Companhia cedeu créditos imobiliários que serviram de lastro para a 142ª, 143ª e 152ª emissões de Certificado de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização. No âmbito dessas operações, a Companhia deverá recomprar a totalidade dos créditos imobiliários caso seja verificada a ocorrência de certos eventos, sendo o mais relevante:

(i) não observância do índice financeiro abaixo, a ser apurado pela Cessionária nos termos do Termo de Securitização, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas da Cedente, a partir, inclusive, das informações financeiras consolidadas da Cedente relativas a 30 de junho de 2016;

(ii) quociente da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelas Propriedades para Investimento (conforme definido abaixo), que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).

Os termos abaixo possuem os seguintes significados:

(i) "Dívida Líquida" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Cedente, o valor equivalente à Dívida Total, subtraído: (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) os valores relativos à variação cambial relativa ao principal de *notes* perpendiculares emitidas no exterior;

(ii) "Propriedades para Investimento" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da companhia, a rubrica propriedades para investimento; e (iii) "Dívida Total" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Cedente, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de cedentes a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*compror/vender*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; e (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgate, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer dívida referida nas alíneas (a) a (h) acima ou na alínea (i) abaixo de terceiro que não seja a Cedente que seja garantida pela Cedente e/ou por qualquer Controlada; e (j) qualquer dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer ônus sobre um ativo da Cedente e/ou de qualquer Controlada, ainda que a Cedente e/ou tal Controlada não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal dívida (e, em relação a esta, o valor da dívida sob esta alínea (j) será limitado ao valor de tal ativo). Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

Encargos financeiros e custos de transação

Os encargos financeiros e custos de transação dos empréstimos e financiamentos são capitalizados e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo do instrumento contratado, pelo custo amortizado usando o método da taxa efetiva de juros.

Encargos financeiros brutos
Encargos financeiros capitalizados
Encargos financeiros líquidos

Saldo inicial
Encargos financeiros capitalizados
Incorporação de SPE's controladas
Encargos apropriados ao resultado

Saldo final
A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 13,47% em 31 de dezembro de 2016 (13% em 31 de dezembro de 2015).

12. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Devido a sua atuação como *holding*, a Controladora registra os resultados de suas controladas por meio do método de equivalência patrimonial, o qual não produz efeitos fiscais. Dessa forma, não tem sido apurada base tributável nos últimos exercícios.

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$ 341.454 (2015: R\$ 339.597) e, no consolidado, R\$483.002 (2015: R\$485.006).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	11.233	(918.293)	(572)	(908.183)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(3.819)	312.219	194	308.782
Ajustes para apuração da alíquota efetiva:				
Crédito em razão de inclusão de JCP como despesas operacionais	(19.346)	2.991	(19.346)	—
Resultado de equivalência patrimonial	24.488	—	—	—
Créditos fiscais não constituídos de prejuízos fiscais e base negativa	—	(115.463)	—	(115.463)
Exclusões/(Adições) permanentes, líquidas				
Variação cambial líquida	75.630	637	75.630	637
Pagamento/Reversão provisão para gratificação	(163)	8.849	(163)	9.375
Ganhos com alienação de propriedades	—	—	276	(1.661)
Resultado com alienação de investimentos	(40.554)	(9.053)	(40.554)	(9.053)
Débito em razão da exclusão de JCP como receitas operacionais	—	—	19.346	—
Receitas e despesas financeiras de FI	(17.316)	(43.574)	850	(43.574)
Outros	(1.307)	(7.952)	(5.083)	(10.632)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	17.613	148.655	31.151	138.411

A composição da despesa de imposto de renda em 31 de dezembro de 2016 é a seguinte:

Imposto de renda e contribuição social diferidos
Imposto de renda e contribuição social correntes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Imposto de renda e contribuição social diferidos	31.362	149.925	80.389	202.541
Total	(13.749)	(1.270)	(49.238)	(64.130)
O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 está assim demonstrado:	17.613	148.655	31.151	138.411

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ganho não realizado das quotas de FI	592.168	52.486	778.636	89.305
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	153.711	39.358	198.885	175.329
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	11.238	8.081	11.780	12.822
Linearização da receita de aluguel	17.090	12.320	17.090	12.320
Mais valia de ativos	8.186	9.782	8.925	13.180
Outros	782.393	441.392	1.015.316	1.219.210
Impostos diferidos - passivo	(180.592)	(221.353)	(180.592)	(221.353)
Variação cambial do valor principal do bônus perpétuo	—	—	(48.109)	(49.447)
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(205.647)	(232.752)	(205.647)	(232.752)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(386.239)	(454.105)	(434.348)	(603.552)
Impostos diferidos - ativo	396.154	(12.713)	580.968	715.658
Impostos diferidos - Balanço patrimonial ativo	—	—	(8.819)	—
Impostos diferidos - Balanço patrimonial passivo	396.154	—	589.787	728.371
Impostos diferidos líquido	396.154	(12.713)	580.968	715.658

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil. As estimativas de recuperação dos créditos tributários (R\$434.348) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 31 de dezembro de 2016, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal serão realizados no próximo exercício e os créditos tributários sobre o ágio nos próximos 10 anos.

Benefício Fiscal

(a) O crédito tributário decorrente de ágio na incorporação (benefício fiscal) é oriundo da One Properties S.A. (empresa incorporada pela Companhia no dia 29 de março de 2012, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1 e 9). Esse crédito foi registrado na One Properties no dia 29 de março de 2012, data esta em que a Saira Diamante Empreendimentos Imobiliários S.A. (controladora da One Properties na época) foi incorporada reversamente. O valor do crédito tributário foi calculado considerando a alíquota de 34% de imposto sobre o valor do ágio (decorrente da integralização de ativos na One Properties) de R\$ 983.502 e que estava registrado na Saira Diamante Empreendimentos Imobiliários S.A. Como base para registro contábil dos impostos a Companhia considerou o ICPC 09 e o CPC 32.

Esse ágio está suportado e fundamentado na expectativa de rentabilidade futura e esta sendo amortizado fiscalmente à razão de 1/120 avos, bem como sua despesa está sendo considerada como dedutível nas apurações do lucro real e base de cálculo da CSLL.

(b) Em 14 de janeiro de 2012, as empresas WTorre S.A. (WTorre) e Banco BTG Pactual S.A. (BTG) controladoras da One Properties S.A., e a BR Properties S.A. celebraram um "Acordo de incorporação e outras avenças", tendo por objeto a incorporação da totalidade do patrimônio da Companhia pela BR Properties, com a consequente extinção da One Properties e emissão aos seus acionistas, na proporção de suas participações na One Properties, de um total de 129.813.498 novas ações ordinárias da BR Properties. O valor correspondente aos ágios por mais valia de ativos no total de R\$ 447.295, oriundo da aquisição destas Companhias e fundamentado no valor de mercado dos ativos incorporados, passa a ser computado para fins de apuração do ganho de capital, depreciação, amortização ou exaustão, sendo a despesa decorrente desses ativos, dedutível nas apurações do lucro real e base de cálculo da CSLL.

Em razão da aplicação do CPC 28 (propriedades para investimento), os ativos e a respectiva mais valia estarão registrados no grupo de investimentos das demonstrações financeiras, não sujeitos à depreciação. No entanto, na *contabilidade fiscal*, os ativos continuarão a ser depreciados, a mais valia decorrente da aplicação do CPC 28 não existe e o ágio fundamentado no valor de mercado dos ativos deve integrar o valor do bem, sujeitando-se à depreciação. Sendo assim, o aproveitamento da amortização do ágio com base na mais valia dos ativos, em razão da depreciação dos bens, se dará através de uma exclusão na apuração do lucro real e base de cálculo da CSLL de acordo com a Lei 12.973/14 (IN 151/14).

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo de crédito tributário e custos provenientes dos ágios de mais valia de ativos nas aquisições ou incorporações, passíveis de dedutibilidade por amortização, estava demonstrado como abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Crédito tributário - Incorporação ONEP	334.390	334.390	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito fiscal	119.230	119.230	119.230	119.230
Amortização	(145.833)	(113.958)	(145.833)	(113.958)
	307.787	339.662	307.787	339.662

13. OBRIGAÇÕES FISCAIS

Os saldos das obrigações fiscais estão representados conforme demonstrativo abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.450	97	3.317	5.913
Total	2.450	97	3.317	5.913
Impostos sobre a receita - Pts e Cofins	2.641	1.235	3.000	2.789
Impostos Retidos	288	165	472	3.676
Outros impostos a recolher	43	12.952	—	12.988
Total	2.972	13.952	3.472	19.453
Total	5.422	14.049	6.789	25.366

14. OUTROS PASSIVOS CIRCULANTES E NÃO CIRCULANTES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Adiantamento de Clientes	14.990	1.541	15.801	29.266
Obrigações por Aquisição de Imóvel (a)	424.885	—	424.885	—
Provisão de Auditoria e Publicações	1.032	818	1.259	1.183
Provisão de Manutenção em Propriedades	2.636	818	3.991	1.183
Caução	—	53	—	6.196
Outras contas a pagar	—	3.960	197	5.580
	443.543	7.190	446.133	43.408
Circulante	56.057	6.372	58.648	41.862
Não Circulante	387.486	—	387.486	363

(a) Desse valor, R\$415.485 (quatrocentos e quinze milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais) se refere a obrigação por aquisição do imóvel Edifício Passeio ocorrida em 15 de dezembro de 2016. O pagamento será efetuado da seguinte forma: R\$28.000 (vinte e oito milhões de reais) através de uma nota promissória, e o saldo de R\$385.250 (trezentos e oitenta e cinco milhões, duzentos e cinquenta mil reais) em 120 parcelas com vencimentos mensais e sucessivos no valor de R\$5.043 (cinco milhões, quarenta e três mil, novecentos e sessenta e dois reais e sessenta centavos), cada uma, já acrescidas de juros de 7% (sete por cento) ao ano com vencimento da primeira parcela em 15 de dezembro de 2018.

15. CONTINGÊNCIAS

A Companhia e as suas controladas, em conjunto são parte (polo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como se segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Tributárias	—	26.147	—	27.253
Total	26.147	26.147	27.253	27.253
Depósitos judiciais	(4.151)	(3.286)	(4.184)	(4.151)
Total	21.996	22.861	23.069	23.102

Impostos Indiretos - O principal valor que soma R\$26.147, refere-se à provisão substanciada no parecer de nossos consultores jurídicos, sobre a caracterização dos contratos de mútuo como operação de créditos e, consequentemente, a incidência de tributos sobre este tipo de operações.

Temos ainda, na controlada BRPR 62, a provisão constituída de R\$ 715, por orientação dos nossos consultores jurídicos, da parcela de resultados não incluídas nas bases de cálculo do Programa de Integração Social (PIS) bem como na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), sobre outras receitas não abrangidas na atividade da empresa e, consequentemente, desobrigada da incidência, todavia considerando a margem de arbitrariedade na interpretação de transações comerciais, promovemos a constituição da contingência.

Em 31 de dezembro de 2016 os processos envolvendo as empresas controladas com possibilidade de perda possível totalizaram R\$ 70.683, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Trabalhistas	480	184	973	244
Tributárias	—	15.759	2.382	30.850
Cíveis	20.376	29.909	67.328	87.820
Total	20.856	45.851	70.683	118.914

Na grande maioria destas ações com probabilidade de perdas possíveis, a Companhia está apresentada como corresponsável.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2016, o capital social integralizado é de R\$ 2.361.522 (menos gastos com emissões de R\$ 47.288) e está representado por 298.228.434 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal. Nesta mesma data, o limite de capital autorizado é de 650.000.000 de ações ordinárias.

Reserva de capital**d. Reserva de lucros a realizar**

A reserva de opções outorgadas reconhecidas registra a contrapartida das despesas com o plano de opção de compra de ações, conforme CPC 10 (R1) - Pagamentos Baseados em Ações.

Reserva de ágio na subscrição de novas ações

Representado pela reserva de ágio na subscrição de novas ações emitidas pela Companhia em decorrência do aporte dos sócios por meio de recursos e de ativos. A realização dessa reserva ocorrerá de acordo com os itens descritos no Art. 200 da Lei das S.A.s, e desde que aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária.

c. Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado à constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

d. Reserva de lucros a realizar

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo está demonstrado abaixo, for superior a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no período é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho por valor justo das propriedades para investimento e (iii) ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

O cálculo da reserva de lucros a realizar esta demonstrada como segue:

	31/12/2016
Lucro líquido do exercício (A)	28.846
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido	(1.442)
Base de cálculo dos dividendos	27.404
Dividendos mínimos obrigatórios - 25% antes da constituição da reserva de lucros a realizar (B)	6.851
Equivalência patrimonial	72.023
Valor justo das propried. p/ investimentos	14.728
Valor justo dos instrumentos financeiros	8.407
Dividendos recebidos das controladas	(294.187)
Lucro não realizado (C)	(199.029)
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (A) - (C) = (D)	227.875

A Administração possui como política avaliar a possibilidade de propor o maior valor possível aos dividendos mínimos obrigatórios e, para isso, considera as eventuais necessidades de investimentos e continuidade da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo nº 202 da Lei 6.404/76.

f. Planos de opção de compra de ações

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 30 de abril de 2008, foi aprovado o Plano de Opção de Compra de Ações 2008, pelo qual o Conselho de Administração poderá outorgar opções de compra de ações em favor dos administradores e empregados da Companhia. As opções representarão o máximo de 10% do total de ações do capital da companhia existentes na data da concessão e o preço de exercício será o valor em moeda nacional equivalente a R\$3,09 por ação, acrescido de 4% de juros a.a., corrigido pelo índice do IGPM/FGV.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de maio de 2008, foi aprovado o Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações para o exercício de 2008 e alocação da outorga de 3.559.871 opções de compras de ações. O preço do exercício de opções foi fixado em R\$3,09 por ação, acrescidos de 4% de juros a.a. e correção pelo IGPM/FGV. Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de fevereiro de 2010, os acionistas aprovaram o grupamento de todas as ações então emitidas pela Companhia, à razão de 4:1, e o cancelamento de todas as frações de ações porventura resultantes deste grupamento, em razão de que o total de opções de compra de ações deste programa passou a ser 889.968 opções de compra de ações.

- Os lotes anuais do Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações poderão ser exercidos total ou parcialmente pelo prazo final e extintivo de 10 (dez) anos, contados a partir da data do término do prazo inicial de carência do quinto e último Lote Anual. Após o decurso deste prazo, o Beneficiário perderá o direito ao exercício da Opção;

Em 29 de agosto de 2008, foi aprovado pelo Conselho da Administração da Companhia, o Segundo Programa de Opções de Compra de Ações no âmbito do Plano de Opções de Compra de Ações aprovado em AGO/E de 30 de Abril de 2008, correspondente a 647.248 ações bem como a alocação das outorgas a determinados empregados da Companhia. Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de fevereiro de 2010, os acionistas aprovaram o grupamento de todas as ações então emitidas pela Companhia, à razão de 4:1, e o cancelamento de todas as frações de ações porventura resultantes deste grupamento, em razão de que o total de opções de compra de ações deste programa passou a ser 161.812 opções de compra de ações.

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de fevereiro de 2010, foi aprovada a criação de um novo Programa de Opção de Compra de Ações ("Programa 2010"), que terá as seguintes principais condições, entre outras:

- O preço de emissão ou preço de compra das ações a serem adquiridas pelos beneficiários do Programa 2010, caso exerçam a opção, será de R\$ 10,40 (dez reais e quarenta centavos) por ação, valor equivalente ao preço de subscrição aplicável ao aumento de capital da Companhia deliberado nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06 de outubro de 2009, considerando-se o grupamento de ações (4 para 1) aprovado em AGE de 03/02/2010.
- O mencionado preço de exercício será corrigido monetariamente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM/FGV, e acrescido de juros de 4% a.a., desde a data da outorga até a data do efetivo exercício das opções;
- O primeiro Lote Anual poderá ser exercido total ou parcialmente pelos beneficiários a partir de 06 de outubro de 2010, e os demais anualmente, a partir de 06 de outubro de cada ano subsequente, pelo prazo de 5 anos, mediante simples aviso à Companhia, acompanhado do pagamento do Preço de Exercício; e
- O volume global autorizado para distribuição dentro do Programa 2010 ora aprovado é de 5.656.595 (cinco milhões seiscentos e cinquenta e seis mil e quinhentos e noventa e cinco) ações ordinárias da Companhia.

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de março de 2011, foi aprovada a criação de um novo Programa de Opção de Compra de Ações ("Programa 2011"), que terá as seguintes principais condições:

BRProperties

BR Properties S.A.

(Companhia Aberta)

CNPJ nº 06.977.751/0001-49 - NIRE 35.300.316.592

www.brpr.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as

divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.



KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

São Paulo, 08 de fevereiro de 2017

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1